Deutscher Bundestag **Drucksache 18/8084**

18. Wahlperiode 13.04.2016

Antrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Nicole Maisch, Annalena Baerbock, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Steffi Lemke, Peter Meiwald, Dr. Julia Verlinden, Harald Ebner, Matthias Gastel, Stephan Kühn (Dresden), Friedrich Ostendorff, Corinna Rüffer, Markus Tressel, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

In Deutschland gibt es rund 9 Millionen Eigentumswohnungen, das ist jede vierte Wohnung. In über 1,5 Millionen Gebäuden bestehen Wohneigentümergemeinschaften (WEG). WEG sind unterschiedlich groß: die Spannweite von zwei bis zu knapp 2000 Wohnungen. Das Wohneigentumsgesetz in Deutschland, das noch aus dem Jahr 1951 stammt, ist den unterschiedlichen Herausforderungen und Bedürfnissen, die sich daraus ergeben, nicht gewachsen. Seit seinem Inkrafttreten ist das WEG-Recht kaum überarbeitet worden. Die Novelle aus dem Jahr 2007 ist nicht ausreichend für die Herausforderungen auf diesem Gebiet. Der Gesetzestext ist nicht mehr zeitgemäß. Durch die komplizierte Handhabung und die vielen Berührungspunkte mit dem Mietrecht kommt es in Wohneigentumsgemeinschaften häufig zu Gerichtsverfahren. Rund 20 000 WEG-Verfahren vor Amtsgerichten gab es im Jahr 2004. Diese Zahl ist 2012 auf rund 28 000, also um 38 Prozent, gestiegen. Bisher sieht das Wohneigentumsgesetz keine Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung, z. B. durch eine Schlichtungsstelle, vor und auch das neu geschaffene Verbraucherstreitbeilegungsgesetz wird nur für einen Teil der Streitfälle anwendbar sein.

Obwohl in BGH-Urteilen (BGH-Urteil vom 25.3.2015, AZ VIII ZR 243/13) klargestellt wurde, dass Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergemeinschaften Verbraucher sind, wird der Verbraucherschutz durch das Gesetz nicht ausreichend berücksichtigt. Denn die einzelnen Mitglieder der WEG sind gegenüber dem Verwalter in vielen Punkten schlechtergestellt oder schlicht machtlos. Auch Transparenz und Sicherheit für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer finden derzeit wenig Berücksichtigung im WEG-Recht. Daher muss das Gesetz nachjustiert und der Verbraucherschutz auch im WEG-Recht fest verankert werden.

Die Sanierungsrate im WEG-Bestand beläuft sich derzeit auf 0,6 Prozent, das ist noch niedriger als im übrigen Gebäudebestand. Damit sind die Energiewende im Gebäudebereich und die nationalen Klimaschutzziele nicht zu schaffen. Eine Modernisierung des WEG-Rechts muss dazu beitragen, die energetische Sanierung für

WEG zu vereinfachen und WEG-Verwalterinnen und -Verwalter mit den erforderlichen Informationen und Kompetenzen auszustatten.

Die Bundesregierung scheint erkannt zu haben, dass hier Handlungsbedarf besteht. Im Sommer 2015 hat sie entsprechend einen Referentenentwurf vorgelegt, der eine verpflichtende Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler sowie Verwalterinnen und Verwalter von Wohnungseigentum festscheibt. Das Gesetz sollte laut ursprünglicher Vorhabenplanung der Bundesregierung bereits im Dezember 2015 in Kraft treten. Passiert ist jedoch seit der Veröffentlichung des Referentenentwurfs nichts. Ein Gesetzesentwurf zur umfassenden Reformierung und Vereinfachung des WEG-Rechts ist bis heute nicht in Planung. Eine Modernisierung und verbrauchernahe Ausgestaltung des WEG-Rechts ist aber erforderlich, damit in Eigentumswohnungen sicher und transparent Werte erhalten werden können.

II. Der Bundestag begrüßt und unterstützt

das Vorhaben der Bundesregierung, einen Sachkundenachweis für Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler und Verwalterinnen und Verwalter in die Gewerbeordnung einzuführen.

III. Der Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und WEG als Verbraucher anzuerkennen und diese Festsetzung aus BGH-Urteilen ins WEG-Gesetz zu übernehmen;
- im Rahmen der Änderung der Gewerbeordnung den Sachkundenachweis für Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler und Verwalterinnen und Verwalter
    - auch auf Mietverwalterinnen und Mietverwalter auszuweiten und dafür in § 34c der Gewerbeordnung hinter „Wohnungseigentumsverwalter“ den „Mietverwalter“ einzufügen. Dasselbe gilt für Übergangsregelungen nach § 161,
    - auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohneigentums- und Mietverwalterinnen und Mietverwaltern festzuschreiben und eine Pflicht zur jährlichen Fortbildung einzuführen,
    - die „Alte-Hasen-Regelung“ zu streichen und den Sachkundenachweis ausnahmslos für jede Wohnungseigentums- und Mietverwalterin und jeden Wohnungseigentums- und Mietverwalter einzuführen,
    - ein öffentliches Register für Immobilienverwalterinnen und Immobilienverwalter einzuführen, das regional bei der Industrie- und Handelskammer (IHK) angesiedelt und jederzeit einsehbar ist und in dem alle aktiv tätigen Immobilienverwalterinnen und Immobilienverwalter eingetragen sein müssen,
    - den Sachkundenachweis ausschließlich von den IHK der Länder abnehmen zu lassen;
- das Wohneigentumsrecht umfassend zu reformieren, zu modernisieren und zu vereinfachen.

Dabei sollen vor allem:

- Regelungen bezüglich der Transparenz und der Verwaltung von WEG-Finanzen im WEG-Recht festgelegt werden, die
  - o WEG-Konten besser vor Missbrauch schützen (§27),
  - o klarstellen, dass die Verwalterinnen und Verwalter von Wohnungseigentümergemeinschaften verpflichtet sind, das Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft auf den Namen der Eigentümergemeinschaft zu führen, bei dem es sich um ein sog. offenes Fremdkonto handeln muss,
  - o in diesem Zug soll auch sichergestellt werden, dass Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Falle einer gemeinsamen Kreditaufnahme über alle Kreditrisiken informiert sein müssen,
  - o für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer mehr Transparenz bei den Abrechnungen der WEG-Kosten herstellen,
  - o die Eingriffsmöglichkeiten der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Krisenfall gegenüber der Verwalterin und dem Verwalter stärken und eine vereinfachte Einberufung der Eigentümerversammlung ermöglichen,
  - o den WEG-Beirat gegenüber der Verwalterin und dem Verwalter stärken und als Kontrollorgan installieren,
  - o die Beratungs- und Schulungsangebote für WEG-Beiräte von staatlicher Seite her deutlich ausbauen,
  - o eine Informationskampagne zu Verbraucherschutzaspekten im Umgang mit Wohneigentum auflegen,
  - o überprüfen, inwieweit bei Immobilientransaktionen Informationen über Verbraucherschutzfragen für die Käuferinnen und Käufer von Wohneigentum bereitgestellt werden können;
- Umbaumaßnahmen und Sanierungen von WEG ermöglicht werden. Dazu sollen
  - o Rechtssicherheit in der Abgrenzung von Sanierungsmaßnahmen als Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderung geschaffen und die Rechtslage vereinfacht werden,
  - o das Quorum in der WEG-Versammlung für bauliche Veränderungen, die energetische Maßnahmen an der Fassade betreffen, von Einstimmigkeit auf eine doppelt qualifizierte Mehrheit abgesenkt werden,
  - o eine Instandhaltungsrücklagepflicht eingeführt werden, damit die laufende Instandhaltung von Wohnungen in WEG abgesichert ist,
  - o die Umwandlung unsanierter Mietwohnungsbestände in WEG nur bei Vorhandensein ausreichender Rücklagen für Instandhaltungen gestattet werden,
  - o der barrierefreie Umbau von WEGs begünstigt und dazu §554a BGB-Mietrecht ins WEG-Gesetz übertragen werden,
  - o das KfW-Programm zur energetischen Sanierung für WEGs ausgebaut werden,
  - o KfW-Sonderkredite aufgelegt werden, die die energetische Sanierung von WEG fördern,
  - o steuerliche Anreize zu energetischem und barrierefreiem Umbau von WEG geschaffen werden,
  - o WEG bei Konzepten und Maßnahmen zur energetischen Quartierssanierung im Rahmen des KfW-Programms energetische Stadtsanierung und der Nationalen Klimaschutzinitiative stärker unterstützt werden;

- die Möglichkeiten einer außergerichtlichen Streitbeilegung bei Rechtsstreitigkeiten unter Beteiligung von WEG stärken, indem
  - im WEG-Gesetz eine Hemmung der Anfechtungsfrist für gerichtliche Beschlussanfechtung vorzusehen ist, wenn ein Schlichtungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz beantragt wird,
  - in der laut Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) einzurichtenden Universalschlichtungsstelle eine kompetente Stelle für Streitigkeiten von WEG zu schaffen ist und die Aufhebung der Streitwertobergrenze von 5.000 Euro für Schlichtungsfälle von WEG zu prüfen ist,
  - im Rahmen der im VSBG vorgesehenen Evaluation geprüft wird, wie viele und welche Arten von Streitfällen in der Universalschlichtungsstelle eingereicht werden, wie viele davon im Rahmen des VSBG geschlichtet werden können und bei welchen Streitfällen keine Schlichtungsmöglichkeit im Rahmen des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes möglich ist,
  - auch für solche Streitfälle, die nicht durch das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz abgedeckt werden, geprüft wird, wie Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung geschaffen werden können;
- die Stellung der WEG gegenüber der Verwalterin und dem Verwalter zu stärken und
  - einen Abberufungskatalog für WEG-Verwalterinnen und -Verwalter einzuführen,
  - keine unbefristeten und uneingeschränkten Universalvollmachten für Verwalterinnen und Verwalter zuzulassen und damit eine Vollmacht der Verwalterin und des Verwalters für die eigene Bestellung durch einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer zu unterbinden.

Berlin, den 12. April 2016

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Innerhalb von Wohneigentumsgemeinschaften kommt es überproportional häufig zu Streitigkeiten und Konflikten, die dann vor Gericht entschieden werden müssen. Von 2004 bis 2012 ist die Zahl der Streitigkeiten vor Gericht um knapp 40 Prozent gestiegen. Die Wohneigentumsgerichte kommen mit der Bearbeitung kaum hinterher.

Besonders bei Streitigkeiten zwischen der WEG und dem Verwalter ziehen die einzelnen WEG-Mitglieder oft den Kürzeren. Das WEG-Recht in seiner derzeitigen Ausgestaltung räumt dem Verwalter viele Rechte und Vorteile ein, die sich negativ auf die WEG-Mitglieder als Verbraucherinnen und Verbraucher auswirken. Die meisten Defizite gibt es hinsichtlich der Transparenz, der Konteneinsicht und der Kontrollmöglichkeiten der WEG gegenüber dem Verwalter. Eine gängige Praxis der WEG-Verwalter ist beispielsweise, die Gelder der WEG auf einem Treuhandkonto anzulegen. Dann haben WEG-Mitglieder kein Recht auf Einsicht und die Bank darf ausschließlich dem Verwalter als Kontoinhaber Auskunft über die WEG-Finanzen geben. Veruntreuung der Gemeinschaftsgelder und persönliche Bereicherung der Verwalter sind häufige Streitursachen bei WEG-Streitigkeiten.

Außerdem stellen WEG-Mitglieder, die ihre Einheit nicht selbst bewohnen und daher nicht immer vor Ort sein können, dem Verwalter oft Universalvollmachten aus. Das ist nicht nur relevant, wenn es um gemeinsame Entscheidungen wie Sanierung oder bauliche Veränderung geht, sondern kann auch dazu führen, dass der Verwalter sich mithilfe dieser Vollmachten immer wieder selbst bestellt – auch gegen den Willen der WEG-Mitglieder.

Neben diesen Problemen sind WEG deutschlandweit im Verzug, was die energetische Sanierung betrifft. Rechtsunsicherheiten und Schwierigkeiten bei der Beschlussfassung erschweren es WEG, die erforderliche Initiative zu ergreifen, um ihren Beitrag zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2040 zu leisten. 40 Prozent der Energie in Deutschland wird derzeit im Gebäudebereich verbraucht. Die Klimaziele sind nur zu erreichen, wenn es hier zu einem deutlichen Rückgang des Energieverbrauchs kommt.

Der BGH hat vor rund einem Jahr ein Urteil gefällt, das WEG prinzipiell als Verbraucher anerkennt. Dieses Urteil muss nun auch im WEG-Recht abgebildet sein. Nur dann können verbraucherschutzpolitische Maßnahmen für WEG auch wirksam greifen.



Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333